



Über den Dächern von Liesing: Neuwertiger Balkonraum mit Weitblick

1230 Wien

Kaufpreis

EUR 199.000

Wohnfläche

ca. 30 m² + 3 m² Balkon

Monatliche Kosten

EUR 91,92

Heizung

Fußbodenheizung



Eckdaten

• Kaufpreis	EUR 199.000	• Etage	5 OG
• Anzahl Zimmer	1	• Baujahr	2021
• Betriebskosten	EUR 73,32	• HWB	30,24
• Kellerfläche	ca. 7,90 m ²	• Energieeffizienzklasse	B

Courtagepassus

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden.

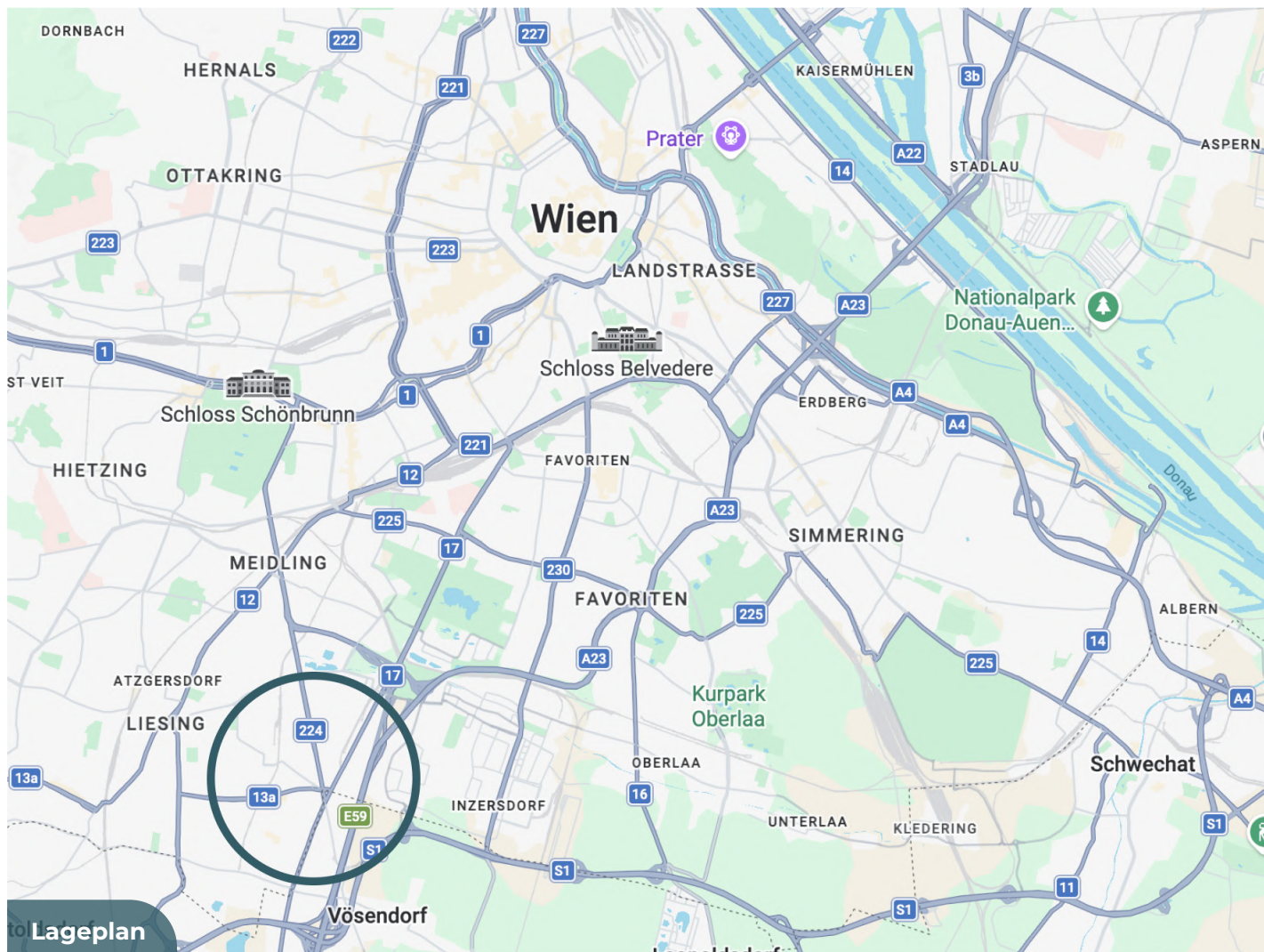
Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 3 % des Gesamtkaufpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an die Maximmos GmbH (Ma'klar Wien) zu zahlen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der AGB der Firma Maximmos GmbH (Ma'klar Wien) sowie der Nebenkostenübersicht hingewiesen. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.



Objektbeschreibung

Diese neuwertige und lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 5. Liftstock eines erst 2021 erbauten Wohnhauses im 23. Bezirk, nur wenige Gehminuten von der U6-Station Perfektastraße entfernt. Durch die smarte Raumaufteilung bietet die Wohnung zusätzlich zum geräumigen Hauptzimmer eine separate, voll ausgestattete Design-Küche und ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, in der bei Bedarf auch eine passgenaue, mobile Badewanne flexibel Platz findet. Dank der optimalen Südausrichtung und dem charmanten Balkon stellt die Wohnung eine private Oase mit herrlichem, unverbaubarem Fernblick bis in den Wienerwald dar. Bodentiefe Fensterflächen bringen viel Licht in die Wohnung und sorgen gemeinsam mit dem edlen Eichenparkettboden samt behaglicher Fußbodenheizung für ein rundum angenehmes Wohngefühl.

Ein willkommener Pluspunkt für dieses kompakte Raumkonzept ist das dazugehörige, mit rund 7,90 m² ungewöhnlich große Kellerabteil, das für jede Menge wertvollen, zusätzlichen Stauraum sorgt. Ein weiteres Plus für Anleger ist die nachhaltige Wertsicherheit: Einerseits überzeugt die Wohnung durch niedrigste Heizkosten dank modernster Fernwärme-Zentralheizung und höchster Energieeffizienz, andererseits profitiert man hier von den rechtlichen Vorteilen einer völlig freien Mietzinsvereinbarung. Im gepflegten Außenbereich steht den Bewohnern darüber hinaus eine wunderschön gestaltete, parkähnliche Innenhof-Oase als zusätzlicher Rückzugsort zur Verfügung.



Lagebeschreibung

Diese moderne Wohlfühloase befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk in Gehweite der U6-Station Perfektastraße – einem strategisch erstklassigen Standort im aufstrebenden Süden Wiens. Eine hervorragende Infrastruktur mit unzähligen Geschäften des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Drogerien, Apotheken), gemütlichen Lokalen und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten ist im direkten Nahbereich zu finden. Das beliebte Einkaufszentrum Riverside sowie die Shopping City Süd sind in wenigen Minuten erreichbar, und die öffentliche Anbindung ist durch die U-Bahn-Station (ca. 4 Gehminuten) sowie diverse Buslinien perfekt gegeben, wodurch die Wiener Innenstadt und der Bahnhof Meidling im Handumdrehen erreichbar sind.

Diese Adresse ist nicht nur durch ihre exzellente Verkehrsanbindung herausragend, sondern auch durch ihre Nähe zu idyllischen Erholungsgebieten. Die Umgebung beherbergt den Liesingbach mit seinen Radwegen sowie den Schlosspark Erlaa, was sie zu einem äußerst attraktiven Wohnort für Singles, Pendler und Naturliebhaber macht. Die entspannte Atmosphäre, geprägt von einem fantastischen Weitblick und urbanem Komfort, verleiht diesem Viertel eine ganz besondere Note. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 23. Bezirk – wo modernes Wohnen auf höchste Lebensqualität trifft und das Beste aus Stadt und Natur direkt vor Ihrer Haustür liegt.



Hauptzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Hauptzimmer



Grundriss

